

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1971-1972.

8 FEBRUARI 1972

WETSVOORSTEL

tot regeling van de prijzen der bouwgronden
voortkomende uit verkavelingen.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Sedert de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening is er een ware verkavelingsgolf ontstaan die een overvloed van bouwpercelen heeft geschapen, waaruit allerlei nadelige gevolgen voortvloeien.

Op 30 juni 1968 was, zoals blijkt uit de memorie van toelichting bij het ontwerp tot wijziging van hoger genoemde wet, de toestand sinds 29 maart 1962, de volgende :

— aantal verkavelingen	51 992
— aantal kavels	374 970
— aantal afgeleverde bouwvergunningen	57 202
— aantal onbebouwde kavels	397 768

Zulks betekent dat er over een periode van 6 jaar slechts 15,25 % van de kavels werden bebouwd.

De sanering van deze situatie is dan ook dringend noodzakelijk geworden zowel om urbanistische als om sociale en economische redenen.

Op urbanistisch gebied is door de verspreide verkavelingen een ware chaos ontstaan, die een der grootste hinderpalen is bij de ruimtelijke ordening.

Op sociaal vlak worden aan de gemeenschap soms vrij zware financiële offers opgelegd om de aansluitingen der verkavelingen op de gemeentelijke openbare uitrustingen te bekostigen. Voorts wordt het voor de aankomende generaties steeds moeilijker om een perceeltje bouwgrond te verwerven.

Op economisch gebied neemt de overdreven activiteit om overvloedige verkavelingen te creëren de publieke diensten nodeloos in beslag en dit ofschoon deze activiteit niet bijdraagt tot de welvaart.

Bovendien hebben noch de verspreide verkavelingen in afgelegen gebieden, noch de overvloed aan bouwpercelen een daling van de prijzen tot gevolg.

Chambre des Représentants

SESSION 1971-1972.

8 FÉVRIER 1972

PROPOSITION DE LOI

réglementant les prix des terrains à bâtir
dans les lotissements.

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Après l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une véritable fièvre du lotissement s'est déclarée, se soldant par un excès de terrains à bâtir et les multiples conséquences qui en résultent.

Selon l'exposé des motifs du projet modifiant la loi précitée, la situation se présentait, au 30 juin 1968, comme suit (point de départ : 29 mars 1962) :

— nombre de lotissements	51 992
— nombre de parcelles	374 970
— nombre de permis de bâtir délivrés	57 202
— nombre de parcelles non bâties	397 768

Il ressort des chiffres ci-dessus que les parcelles bâties au cours d'une période de six années ne représentent que 15,25 % du total.

Dès lors, il est nécessaire d'assainir d'urgence cette situation, aussi bien pour des motifs dictés par l'urbanisme que pour des raisons d'ordre économique et social.

Du point de vue de l'urbanisme, la dissémination des lotissements a provoqué un véritable chaos, qui est l'un des obstacles principaux à l'aménagement du territoire.

Sur le plan social, la communauté doit parfois consentir des sacrifices financiers assez importants pour couvrir le coût du raccordement des lotissements aux équipements publics communaux. D'autre part, les générations futures éprouveront toujours plus de difficultés pour acquérir une parcelle de terrain à bâtir.

Du point de vue économique, l'activité excessive déployée pour la création de lotissements superflus absorbe inutilement les services publics tout en ne contribuant en rien à la prospérité.

En outre, ni la dissémination des lotissements dans des endroits écartés, ni l'excès de parcelles à bâtir n'ont amené une baisse de prix.

Integendeel, voor de periode van 1960-1967 valt er, wat de verkopen uit de hand betreft, een stijging van 63 % waar te nemen zoals blijkt uit de hiernavolgende tabel :

Evolutie van de gemiddelde prijsbouwgronden.

	1967		1967	
	1953 = 100	1960 = 100	1953 = 100	1960 = 100
	Openbare verkopen		Verkopen uit de hand	
Antwerpen	257	183	200	158
Brabant	141	88	200	156
West-Vlaanderen ...	250	139	250	167
Oost-Vlaanderen ...	151	116	227	158
Henegouwen	133	141	244	207
Luik	100	122	134	137
Limburg	143	133	171	172
Luxemburg	114	95	126	118
Namen	218	99	162	159
Rijk	171	120	204	163

Weliswaar zullen de maatregelen, vervat in de recente wijziging van de wet van 29 maart 1962 ongetwijfeld tot gevolg hebben dat het aanbod der bouwpercelen zal stijgen.

Voor de verkavelingen waarin wegen dienen aangelegd te worden zullen deze werken inderdaad binnen een bepaalde periode dienen beëindigd te worden zodat de verkavelaar, gezien de door hem gedane investeringen, er geen belang bij zal hebben de percelen nog langer te behouden.

In de verkavelingen gelegen langs voldoende uitgeruste wegen zullen eveneens binnen een beperkte periode een aantal percelen dienen verkocht te worden.

Dit verhoogd aanbod der bouwpercelen zou normalerwijze een prijsverlaging tot gevolg moeten hebben. Evenwel zullen niet alleen bouwlustige kandidaat-kopers opdagen, doch ook kopers-beleggers die willen profiteren van een tijdelijke prijsverlaging, om hun geld in de aangeboden percelen te investeren, hopende eerlang te kunnen genieten van een dalend aanbod en een stijgende prijs.

Artikel 70bis van de wet van 22 april 1970 voorziet weliswaar de volgende maatregelen :

« De gemeenten mogen, buiten de opcentiemen op de onroerende voorheffing :

1. een jaarlijkse belasting heffen op de niet-bebouwde percelen begrepen in een niet-vervallen verkavelingsvergunning;
2. een jaarlijkse belasting heffen op de niet bebouwde terreinen, gelegen in het woongebied van een bij koninklijk besluit goedgekeurd plan van aanleg en palend aan een openbare weg die getuigt op de plaatselijke toestand voldoende is uitgerust. »

Desaangaande stellen er zich evenwel twee vragen :

1. Zullen de gemeenten in werkelijkheid veel belastingen heffen ?

— Over het algemeen zijn de gemeentebesturen bereid nieuwe belastingen in te voeren of de bestaande belastingen te verhogen.

Au contraire, pour la période allant de 1960 à 1967, on a enregistré, dans les ventes de gré à gré, une augmentation de 63 %, comme le prouve le tableau ci-après :

Evolution du prix moyen des terrains à bâtir.

	1967		1967	
	1953 = 100	1960 = 100	1953 = 100	1960 = 100
	Ventes publiques		Ventes de gré à gré	
Anvers	257	183	200	158
Brabant	141	88	200	156
Flandre occidentale...	250	139	250	167
Flandre orientale ...	151	116	227	158
Hainaut	133	141	244	207
Liège	100	122	134	137
Limbourg	143	133	171	172
Luxembourg	114	95	126	118
Namur	218	99	162	159
Royaume	171	120	204	163

Or, les mesures prévues par la récente modification de la loi du 29 mars 1962 auront indubitablement pour conséquence de faire augmenter l'offre de parcelles à bâtir.

La construction de routes dans les lotissements où ces travaux sont nécessaires devra, en effet, être terminée dans un laps de temps déterminé, si bien que le lotisseur n'aura aucun intérêt à garder plus longtemps les terrains, étant donné les investissements qu'il a consentis.

En ce qui concerne les lotissements situés en bordure de routes suffisamment équipées, il faudra également qu'un certain nombre de parcelles soient vendues dans un laps de temps limité.

Cet accroissement de l'offre des parcelles à bâtir devrait normalement engendrer une baisse des prix. Or, parmi les acheteurs qui se présenteront, il y aura non seulement des personnes désireuses de bâtir, mais aussi d'autres qui entendent profiter d'une baisse momentanée des prix pour investir leurs capitaux dans les parcelles mises en vente, espérant bénéficier bientôt d'une diminution de l'offre et d'une hausse des prix.

Certes, l'article 70bis de la loi du 22 avril 1970 prévoit les mesures suivantes :

« Les communes sont autorisées à établir, outre les centimes additionnels au précompte immobilier :

1. une taxe annuelle sur les parcelles non bâties comprises dans un lotissement non périmé;
2. une taxe annuelle sur les terrains non bâtis situés dans la zone d'habitation prévue par un plan d'aménagement approuvé par arrêté royal et en bordure d'une voie publique suffisamment équipée, compte tenu de la situation des lieux. »

Deux questions se posent cependant à cet égard :

1. Les communes établiront-elles en réalité beaucoup de taxes ?

— Généralement, les administrations communales craignent d'instaurer de nouvelles taxes ou d'augmenter les taxes existantes.

— Vervolgens is de vrees voor het heffen van belastingen die slechts een aantal inwoners treffen nog groter. Een sprekend voorbeeld hiervan is terug te vinden in het feit dat slechts een gering aantal gemeenten een reglement van verhaalbelasting voor de aanleg en de uitrusting van wegen in toepassing hebben gebracht.

— Indien uiteindelijk tegen alle verwachtingen in de gemeentebesturen toch zouden gebruik maken van de geboden mogelijkheden staat het in ieder geval vast dat het nog vrij lang zal duren alvorens deze belasting werkelijk zal geheven worden.

2. Zal een eventuele belasting een remmende invloed uitoefenen ?

Zonder dat het kan veralgemeend worden, doch evenmin als een alleenstaand geval kan beschouwd worden, halen wij als voorbeeld aan de fiscale opbrengst van een perceel onbebouwde bouwgrond van 26 a, gelegen in het centrum van een gemeente met 30 000 inwoners, waarvan de opbrengst 75 F per jaar bedraagt.

Gesteld dat men als speciale belasting de opcentiemen op dergelijke gronden zou vertiendubbelen betekent dit 750 F per jaar. De verkoopwaarde van voornoemde bouwgrond bedraagt 2 miljoen F. Derhalve vertegenwoordigt 750 F een jaarlijkse last van 0,03 %. Dit is onbeduidend ten overstaan van een jaarlijkse prijsstijging van 9 % der bouwgrondprijzen.

Ons voorstel strekt er dan ook toe de markt der bouwgronden te saneren en de grondspeculatie af te remmen, door en prijsbeheersing in te voeren m.b.t. de percelen die uit verkavelingen worden aangekocht.

De voorgestelde regeling zou als volgt werken : een perceel dat uit een verkaveling wordt aangekocht, en onbebouwd verder verkocht wordt, is onderworpen aan de prijsbeheersing. De verkoopprijs mag maximaal bedragen : het bedrag dat de verkoper er zelf voor uitgegeven heeft, vermeerderd ofwel met de intresten van gewone spaarboekjes bij de A. S. L. K., ofwel met de aanpassing aan de index van de consumptieprijzen.

De maatregel wordt dus toegepast op « het afgeleverde produkt » nl. het klaar gemaakt bouwperceel waaraan dus verder niets meer hoeft te worden gedaan. Aldus wordt de meest « zuivere » grondspeculatie getroffen.

Dit betekent dat vanaf de inwerkingtreding van deze wet, de wederverkoop van onbebouwd gebleven percelen, geen winstgevende zaak meer wordt. Bij ontstentenis van bebouwing zal de aankoop enkel als een vaste maar niet renderende belegging kunnen fungeren.

Aldus zal de markt gesaneerd worden en de vraag naar bouwpercelen meer uitgaan van degenen die werkelijk willen bouwen. De percelen die reeds uit verkavelingen werden aangekocht vallen onmiddellijk onder de toepassing van de wet. De nog onverkochte percelen vallen onder de toepassing ervan vanaf het ogenblik dat zij worden aangekocht.

Onrechtstreeks zal deze prijsbeheersing der afgeleverde percelen ook een prijsmatige invloed uitoefenen op de nog te verkavelen bouwgronden.

Artikelsgewijze toelichting.

Artikel 1.

Voor de afbakening voor het gebied waarop de prijsbeperking toepasselijk dient te worden gesteld, zijn er verschillende mogelijkheden voorhanden, zowel in de ruimte als in de tijd.

— Ensuite, la crainte d'établir des taxes qui ne frappent qu'un certain nombre d'habitants est plus forte encore. On peut en trouver un exemple probant dans le fait qu'un petit nombre de communes seulement ont mis en application un règlement de taxes de remboursement pour l'aménagement et l'équipement de la voirie.

— Si, en fin de compte et contre toute attente, les administrations communales usaient des possibilités qui leur sont offertes, il est en tout cas certain qu'il faudrait attendre assez longtemps avant que ces taxes ne soient réellement perçues.

2. Une taxe éventuelle pourra-t-elle agir comme un frein ?

Sans vouloir généraliser, mais sans vouloir non plus considérer la chose comme un cas isolé, nous citerons à titre d'exemple le produit fiscal d'une parcelle non bâtie, d'une superficie de 26 ares, située dans le centre d'une commune de 30 000 habitants. Ce produit est de 75 F par an.

A supposer que, par une taxe spéciale, les centimes additionnels sur les terrains soient décuplés, on atteindrait 750 F. La valeur vénale de ce terrain à bâtir est de 2 millions de F. Dès lors, 750 F représentent une charge annuelle de 0,03 %, ce qui est insignifiant par rapport aux 9 % de hausse annuelle que connaît le prix des terrains à bâtir.

Notre proposition tend, dès lors, à assainir le marché des terrains à bâtir et à freiner la spéculation foncière, en instaurant un contrôle des prix sur les parcelles achetées dans des lotissements.

Le système proposé fonctionnerait comme suit : une parcelle achetée dans un lotissement et revendue ensuite non bâtie est soumise au contrôle des prix. Le prix de vente peut au maximum être égal au montant que l'acheteur lui-même a dû déboursier, augmenté des intérêts produits par les dépôts sur les livrets ordinaires de la C. G. E. R. ou adapté en fonction des fluctuations de l'indice des prix à la consommation.

Cette mesure s'applique donc au « produit livré », à savoir la parcelle à bâtir mise en état, à laquelle plus aucun aménagement ne doit ensuite être apporté. La spéculation foncière la plus « pure » est donc ainsi visée.

Ceci signifie que, dès l'entrée en vigueur de la présente loi, la revente de parcelles non bâties cessera d'être une affaire lucrative. Acheter sans faire bâtir ne pourra plus être qu'un investissement sûr, mais non rentable.

Le marché en sera assaini et la demande de terrains à bâtir émanera davantage de ceux qui veulent effectivement faire bâtir. La loi s'appliquera sur-le-champ aux parcelles déjà achetées dans les lotissements, et dès le moment de leur acquisition, aux parcelles non encore vendues.

Indirectement, ce contrôle du prix des parcelles vendues exercera une influence modératrice sur le prix des terrains qui restent à lotir.

Commentaire des articles.

Article 1.

Pour circonscrire le champ d'application de la limitation des prix, plusieurs possibilités s'offrent à nous, tant dans le temps que dans l'espace.

In de ruimte.

1. De gehele woningzone zou aan de prijsbeperking kunnen worden onderworpen. Alhoewel in principe deze formule aanvaardbaar is, zou de toepassing ervan nochtans op ernstige bezwaren stuiten :

a) De woningzone is uiteraard veranderlijk. Derhalve zou het toepassingsgebied eveneens deze veranderingen ondergaan, wat steeds een aantal betwistingen zal doen rijzen.

b) Indien de aankoop prijs als basis wordt genomen voor de beperking van de verkoopprijs zouden de eigenaars, die sinds vele jaren hun grond bezitten benadeeld worden ten overstaan van de recente eigenaars. Inderdaad, gesteld dat een eigenaar zijn perceel aankocht in 1930 voor 20 000 frank (huidige waarde b.b. 200 000 frank) zou hij dit mogen verkopen aan een prijs van 20 000 frank + 28 000 frank (intrest) = 48 000 frank, terwijl hij, indien hij dit in 1968 zou gekocht hebben aan 200 000 frank, het althans zou mogen verkopen aan 200 000 frank + 14 000 frank (intrest) = 214 000 frank.

Om deze discriminatie te beletten zou in een herschattingprocedure moeten voorzien worden wat alleszins grote moeilijkheden met zich zou brengen.

2. De prijsbeperking zou alleen kunnen toegepast worden op de verkavelingen zelf.

Om de hiernavolgende redenen lijkt deze oplossing vooralsnog verwerpelijk.

a) Een verkavelingsstop zou zich onmiddellijk manifesteren, wat uiteraard het aanbod van de bouwpercelen aanzienlijk zou doen dalen zolang er door de openbare besturen geen degelijk grondbeleid wordt gevoerd.

b) Eveneens zou, zoals hierboven aangehaald, een herschattingprocedure noodzakelijk zijn voor gronden die sinds lang werden aangekocht. Bovendien zou het noodzakelijk zijn de exploitatierekening van de verkavelaar te controleren, wat heel wat moeilijkheden met zich zou brengen.

c) Het is niet ondenkbaar zijn dat grote gronden aan fictieve hoge prijzen zouden aangekocht worden om ze nadien te verkavelen en alzo de voorgestelde maatregelen te ontwijken.

3. Er blijft nog de mogelijkheid over om het toepassingsgebied te beperken tot de bouwgronden, die uit goedgekeurde verkavelingen werden aangekocht en nadien verder werden verkocht. Dit gebied is duidelijk afgebakend. Bovendien wordt hier aan zuivere speculatie gedaan. Inderdaad deze speculant onttrekt niet alleen zijn geld aan de actieve economie, doch is zelf volkomen non-actief.

Hij doet niets. Hij laat zijn grond liggen. Alleen de tijd bezorgt hem een aanzienlijke winst waarvoor de koper lange tijd zal moeten werken.

In de tijd.

Gezien het aantal nog voorhanden zijn de onbebouwde percelen — 317 768 — zou het weinig doeltreffend zijn de hiernavorgestelde regeling enkel toepasselijk te stellen op bouwpercelen voorkomende uit verkavelingen die in de toekomst zouden toegelaten worden.

Alsdan zou nog gedurende vele jaren aan de speculatie vrije teugel gelaten worden. Derhalve wordt voorgesteld alle bouwpercelen afkomstig uit verkavelingen, toegestaan bij toepassing van de wet van 29 maart 1962 aan de prijsregeling te onderwerpen.

Dans l'espace.

1. Il serait possible de soumettre toute la zone d'habitation à la limitation des prix. Bien qu'en principe cette formule soit acceptable, son application se heurterait à de graves inconvénients :

a) La zone d'habitation est essentiellement changeante. Par conséquent, le champ d'application subirait également ces modifications, ce qui ne manquerait pas de donner lieu à une série de contestations.

b) Si le prix d'achat sert de base à la limitation du prix de vente, les propriétaires possédant leur terrain depuis de longues années seraient lésés par rapport à ceux qui viennent de l'acheter. En effet, en supposant qu'un propriétaire ait acheté, en 1930, son terrain aux prix de 20 000 francs (valeur actuelle approximative : 200 000 francs), il pourrait le vendre au prix de 20 000 francs + 28 000 francs (intérêts) = 48 000 francs, tandis que s'il l'avait acheté en 1968 au prix de 200 000 francs, il pourrait le vendre au prix de 200 000 francs + 14 000 francs (intérêts) = 214 000 francs.

Pour éviter une telle discrimination, il conviendrait de prévoir une procédure de réévaluation, ce qui entraînerait de grandes difficultés à tous égards.

2. La limitation des prix pourrait s'appliquer uniquement aux lotissements mêmes.

Il nous semble que, pour le moment, cette solution est à rejeter pour les raisons suivantes :

a) Il y aurait un arrêt immédiat dans les lotissements, ce qui engendrerait évidemment une forte baisse de l'offre de parcelles à bâtir aussi longtemps que les pouvoirs publics n'appliqueraient pas une politique foncière efficace.

b) En outre, ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, il faudrait une procédure de réévaluation des parcelles achetées depuis longtemps. De plus, il serait nécessaire de contrôler le compte d'exploitation du lotisseur, ce qui comporterait de nombreuses difficultés.

c) Il n'est pas impensable que certains achèteraient, à des prix fictifs élevés, de grands terrains afin de les lotir ensuite, de façon à éluder les mesures proposées.

3. La possibilité subsiste de limiter le champ d'application aux terrains à bâtir qui sont achetés dans les lotissements approuvés et sont revendus ensuite. Ce champ d'application est nettement délimité. De plus, il s'agit en l'occurrence de spéculation pure. En effet, non seulement le spéculateur soustrait son argent à l'économie active, mais il est lui-même totalement inactif.

Il ne fait rien; il ne touche pas à son terrain; seul le temps travaille pour lui et lui procure un bénéfice considérable pour lequel l'acheteur devra travailler longtemps.

Dans le temps.

Etant donné le nombre de parcelles non bâties encore disponibles — 317 768 — il serait peu efficace de rendre la réglementation proposée ci-après applicable seulement aux parcelles à bâtir provenant de lotissements permis dans l'avenir.

Ceci rendrait possible une spéculation effrénée pendant de longues années encore. Par conséquent, il est proposé de soumettre à la réglementation toutes les parcelles à bâtir provenant de lotissements permis en application de la loi du 29 mars 1962.

Omtrent de bedoelde percelen kan er weinig betwisting rijzen vermits de oorspronkelijke titel die in aanmerking genomen wordt — de verkavelingsvergunning — voldoende gekend en omschreven is.

Art. 2.

Ingeval van wederverkoop van een onbebouwd perceel, dat afkomstig is uit verkaveling mag de prijs omvatten :

a. De aankoopprijs.

Vermits bedoelde percelen werden aangekocht na 1962 kan als basiswaarde de in de akte vermelde aankoopprijs aanvaard worden en dient er geen herschatting te geschieden.

b. Bedragen aan Openbare Nutsvoorzieningen uitgegeven door de verkoper sinds de aankoop.

Ook hier stellen er zich geen moeilijkheden.

c. De Aktekosten.

Hierin zijn onder andere begrepen : de registratierechten, de opmetingskosten en het ereloon van de notaris.

d. Intresten of indexaanpassing.

Met het oog op de bestrijding van de munterosie kunnen er verschillende middelen worden aangewend :

1. Koppeling aan het indexcijfer der consumptieprijzen.

De evolutie van de index der consumptieprijzen doet zich voor als volgt :

1953 = 100	1967 = 133,62
1960 = 100	1967 = 121,50

De verwijzing naar de index der consumptieprijzen biedt het voordeel dat het een eenvoudig en gekende verwijzing is.

2. De verhoging met de rentevoeten van toepassing op de gewone spaarboekjes bij de A. S. L. K.

Een dergelijke verwijzing is stabiel en levert eveneens geen moeilijkheden op.

Vanaf januari 1931 tot januari 1967 is dit ongewijzigd 3 % gebleven met uitzondering voor de periode van januari tot april 1963, tijdens welke zij 2,75 % bedroeg.

De plaatsing van een kapitaal van 100 000 F over de periode van 1960 tot 1967 gaf het volgende resultaat :

Termijn	0	1	3	5
Intrest : 1960	3 000	3 250	3 500	3 750
1961	3 000	3 250	3 500	3 750
1962	3 000	3 250	3 500	3 750
1963	3 000	3 300	3 579	3 851
1964	3 000	3 850	4 450	4 950
1965	3 000	3 850	4 450	4 950
1966	3 000	4 350	5 124	5 563
1967	3 000	4 950	5 950	6 400
	24 000	30 050	34 053	36 964

Les parcelles visées ne donneraient guère lieu à contestation, puisque le titre initial pris en considération — le permis de lotir — est suffisamment connu et décrit.

Art. 2.

En cas de revente d'une parcelle non bâtie provenant d'un lotissement, le prix peut englober :

a. Le prix d'achat.

Etant donné que les parcelles visées ont été achetées après 1962, le prix d'achat figurant à l'acte peut servir de valeur de base et il n'y a pas lieu de procéder à une réévaluation.

b. Sommes que le vendeur a déboursées pour des équipements d'utilité publique.

Aucune difficulté n'apparaît sur ce point.

c. Les frais d'acte.

Y sont inclus, entre autres, les droits d'enregistrement, les frais de mesurage du terrain et les honoraires de notaire.

d. Les intérêts ou l'indexation.

Divers moyens peuvent être mis en œuvre pour lutter contre la dépréciation monétaire :

1. Rattachement à l'indice des prix à la consommation.

L'évolution de l'indice des prix à la consommation se présente comme suit :

1953 = 100	1967 = 133,62
1960 = 100	1967 = 121,50

La référence à l'indice des prix à la consommation offre l'avantage d'être simple et bien connue.

2. Augmentation alignée sur les taux d'intérêt applicables aux livrets d'épargne ordinaires de la C. G. E. R.

Cet élément de référence est stable et ne suscite guère de difficultés.

Du mois de janvier 1931 au mois de janvier 1967, il est resté invariablement fixé à 3 %, exception faite de la période du mois de janvier au mois d'avril 1963, où il était de 2,75 %.

Le placement d'un capital de 100 000 F pendant une période s'étendant de 1960 à 1967 donne le résultat suivant :

Terme	0	1	3	5
Intérêt : 1960	3 000	3 250	3 500	3 750
1961	3 000	3 250	3 500	3 750
1962	3 000	3 250	3 500	3 750
1963	3 000	3 300	3 579	3 851
1964	3 000	3 850	4 450	4 950
1965	3 000	3 850	4 450	4 950
1966	3 000	4 350	5 124	5 563
1967	3 000	4 950	5 950	6 400
	24 000	30 050	34 053	36 964

De verkoper heeft de keuze : ofwel de indexaanpassing toe te passen ofwel de intrestenberekening te maken.

In sommige gevallen, zoals bijvoorbeeld bij een devaluatie, zou de koppeling aan de index der consumptieprijzen voordeliger zijn dan de verhoging met de intresten.

Deze indexaanpassing of intrestenberekening mag toegepast worden zowel op de hoofdsom als op de aktekosten en de infrastruktuurkosten.

Krachtens artikel 46 van het Wetboek der Registratierechten mag de belastbare grondslag in geen geval lager zijn dan de verkoopwaarde van de overgedragen onroerende goederen.

Ingevolge de bepalingen van artikel 2 wordt de verkoopwaarde van de onroerende goederen waarop dit voorstel van toepassing is, wettelijk vastgesteld zodat eveneens de ontvanger der registratie gehouden is door deze bepalingen.

Ten einde elk misverstand terzake uit te sluiten wordt *in fine* van artikel 2 bepaald dat de wettelijk vastgestelde verkoopprijs geldt als belastbare basis voor het heffen der registratierechten.

Art. 3.

Rekening houdende met het feit dat bij een verkoop uit de hand doorgaans in de akte een fiktieve verkoopprijs wordt vermeld met het oog op de ontduiking van de registratierechten, zal dit er in de toekomst niet op verbeteren wanneer er een prijsbeperking toepasselijk is.

Ten einde deze wetsontduiking tegen te gaan, is er slechts een doeltreffend middel met name de verplichting om de percelen, waarop deze regeling van toepassing is, publiek te verkopen.

Daar echter de prijs wordt beperkt, kunnen er zich verschillende kandidaten aanmelden zodat er alleszins een rangorde dient te worden voorzien.

Deze rangorde belet de verkoper te verkopen aan wie hij wil. Indien de verplichting tot publieke verkoop algemeen zou zijn, zou zulks met zich brengen dat indien bijvoorbeeld een vader aan zijn kinderen een bouwgrond wil bezorgen hij dit nog alleen kan doen bij middel van schenking. Deze formule kan echter nadelig zijn op het gebied van het huwelijksgoederenrecht. Daarom wordt er een uitzondering voorzien voor de verkoop aan de afstammelingen van de verkoper, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, zijn echtgeno(o)t(e), diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen.

Bij het vaststellen van de rangorde werd rekening gehouden met het bezit of het vruchtgebruik van onroerende goederen in het algemeen, van woningen alsmede met de gezinslast en de ouderdom van de kandidaat-koper.

De personen ten laste dienen begrepen te worden in de fiscale zin.

Art. 4.

Teneinde de kopers volledig in te lichten zowel bij de aankoop van een perceel uit een verkaveling als bij elke latere verkoop van dit perceel zolang het onbebouwd is, omtrent de gevolgen van deze aankoop, is het wenselijk dat de volledige wettekst telkens in de verkoopakte wordt overgenomen. Als criterium van bebouwing geldt een voltrokken ruwbouw zodat hierover ook weinig betwisting kan bestaan.

Art. 6.

Ter vergemakkelijking van de taak van de openbare besturen een degelijk grondbeleid te voeren, is het wenselijk

Or, le vendeur a le choix entre l'application de l'indexation ou le calcul des intérêts.

Dans certains cas, celui d'une dévaluation par exemple, le rattachement à l'indice des prix de détail serait plus avantageux que l'augmentation alignée sur les taux d'intérêts.

Cette indexation ou ce calcul d'intérêts peut porter tant sur la somme principale que sur les frais d'acte et les frais d'infrastructure.

Aux termes de l'article 46 du Code des droits d'enregistrement, la base imposable ne peut, en aucun cas, être inférieure à la valeur vénale des immeubles transmis.

En vertu des dispositions de l'article 2, la valeur vénale des immeubles auxquels cette proposition est applicable, est fixée légalement, de sorte que le receveur de l'enregistrement est également tenu par ces dispositions.

Afin d'exclure tout malentendu en la matière, l'article 2 dispose *in fine* que le prix de vente fixé légalement vaut comme base imposable pour les droits d'enregistrement.

Art. 3.

Compte tenu du fait que, dans un but de fraude des droits d'enregistrement, l'acte de vente de gré à gré fait généralement état d'un prix de vente fictif, la situation ne s'améliorera pas à l'avenir si une limitation des prix est appliquée.

Le seul moyen efficace de contrecarrer cette fraude à la loi serait d'imposer l'obligation de vendre publiquement les parcelles auxquelles s'applique la présente réglementation.

Toutefois, le prix étant limité, il se peut que plusieurs candidats se présentent, de sorte qu'il faudrait en tout cas prévoir un classement.

Ce classement empêche le vendeur de vendre à la personne de son choix. Si l'obligation de vendre publiquement était généralisée, cela impliquerait par exemple qu'un père qui voudrait procurer à ses enfants une parcelle à bâtir, ne le pourrait plus qu'en ayant recours à la donation. Cette formule peut toutefois présenter des désavantages sur le plan du régime matrimonial. C'est pourquoi il est prévu une exception pour la vente aux descendants du vendeur, à ses enfants adoptifs ou à ses ascendants, à son conjoint, aux descendants, ascendants ou enfants adoptifs de ce dernier.

Lors de la détermination du classement, il est tenu compte de la propriété ou de l'usufruit d'immeubles en général, d'habitations, de même que de charges familiales et de l'âge du candidat acheteur.

Les termes « personnes à charge » doivent être pris dans leur sens fiscal.

Art. 4.

Afin d'informer complètement les acheteurs, il serait souhaitable, lors de l'achat d'une parcelle comprise dans un lotissement ou de toute vente ultérieure de cette parcelle, aussi longtemps que celle-ci n'est pas bâtie, que l'acte de vente reproduise chaque fois intégralement le texte légal. Une parcelle est considérée comme bâtie lorsqu'elle comporte un gros œuvre achevé, de sorte qu'en l'occurrence, il n'y a guère de possibilité de contestation.

Art. 6.

Afin de faciliter la tâche des administrations publiques en matière de politique foncière, il est souhaitable de pré-

een recht van voorkoop te voorzien in hoofde van het gemeentebestuur, de federatie van gemeenten of de intercommunale vereniging waarvan het gemeentebestuur deel uitmaakt alsmede in hoofde van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij en de door deze Maatschappijen erkende vennootschappen.

R. VAN ROMPAEY.

WETSVOORSTEL

Artikel 1.

Vallen onder toepassing van deze wet alle onbebouwde voor woning bestemde percelen die werden aangekocht uit de bij toepassing van de wet van 29 maart 1962 toegestane verkavelingen.

Als onbebouwd goed wordt beschouwd elk perceel dat te koop wordt aangeboden zonder dat de ruwbouw voltrokken werd.

Art. 2.

Bij de verkoop van één of meerdere onbebouwde percelen, zoals bedoeld in artikel 1 mag de verkoopprijs niet meer bedragen dan de aankoopprijs in de aankoopakte, vermeerderd met :

- 1) de aktekosten;
 - 2) de bedragen aan openbare nutsvoorzieningen uitgegeven door de verkopers sinds de aankoop.
- Deze kosten en bedragen worden al naar gelang de keuze van de verkoper verhoogd ofwel met de intresten van toepassing op de gewone spaarboekjes bij de A. S. L. K. op het ogenblik van de verkoop, ofwel met het bedrag overeenkomende met de stijging van indexcijfer der consumptieprijzen op het ogenblik van de verkoop zoals gepubliceerd door het Ministerie van Economische Zaken.

De aldus vastgestelde verkoopprijs zal gelden als belastbare grondslag voor de heffing der registratierechten.

Art. 3.

De verkoop van percelen waarop artikel 2 van toepassing is zal enkel mogen geschieden op de wijze die gebruikelijk is inzake gewone openbare verkoping van onroerende goederen, uitgezonderd de verkoop aan afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in opgaande linie, aan de echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen.

De percelen worden achtereenvolgens opgeroepen en toegewezen aan de meest biedende voor zover de waarde berekend overeenkomstig de bepaling van artikel 2 niet wordt bereikt.

Mochten de aanbiedingen deze waarde bereiken, dan moet mits inachtneming van de hierna vermelde rangorde het perceel toegewezen worden aan :

- 1) de kandidaat-koper die geen onroerend goed in eigendom of vruchtgebruik bezit en met het laagste samengevoegd

voir un droit de préemption de l'administration communale, de la fédération de communes ou de l'intercommunale dont fait partie l'administration communale, ainsi qu'en faveur de la Société nationale du logement, de la Société nationale terrienne et des sociétés agréées par celles-ci.

PROPOSITION DE LOI

Article 1.

La présente loi est applicable à toute parcelle non bâtie, destinée à la construction d'une habitation et acquise dans un lotissement permis en application de la loi du 29 mars 1962.

Est considérée comme non bâtie, toute parcelle mise en vente sans qu'elle comporte un gros œuvre achevé.

Art. 2.

Lors de la vente d'une ou de plusieurs parcelles non bâties, visée(s) à l'article 1, le prix de vente ne peut excéder le prix d'achat figurant à l'acte d'achat, majoré :

- 1) des frais d'acte;
 - 2) des sommes que le vendeur a déboursées depuis l'achat à des équipements d'utilité publique.
- Ces sommes sont majorées, au choix du vendeur, soit des intérêts applicables aux livrets d'épargne ordinaires de la C. G. E. R. au moment de la vente, soit du montant correspondant à la hausse de l'indice des prix à la consommation au moment de la vente, tel qu'il est publié par le Ministère des Affaires économiques.

Le prix de vente ainsi fixé servira de base imposable pour la perception des droits d'enregistrement.

Art. 3.

La vente des parcelles tombant sous l'application de l'article 2 ne pourra avoir lieu que conformément à ce qui est usité à l'égard des ventes publiques ordinaires d'immeubles, exception faite des ventes aux descendants, enfants adoptifs ou ascendants, au conjoint, aux descendants, ascendants ou enfants adoptifs de ce conjoint.

Les parcelles sont successivement mises aux enchères et adjugées au plus offrant, pour autant que ne soit pas atteinte la valeur calculée conformément aux dispositions de l'article 2.

Si les offres atteignent cette valeur, il y a lieu, sous réserve de respecter le classement mentionné ci-après, d'adjuger la parcelle :

- 1) au candidat acheteur qui n'a aucun immeuble en propriété ou en usufruit, en diminuant par personne à charge

en voor de personenbelasting in aanmerking komend inkomen van de kandidaat en van zijn eventuele echtgenoot, te verlagen met een door de Koning te bepalen bedrag per persoon ten laste;

2) de kandidaat-koper die geen woning in eigendom of vruchtgebruik bezit en met het laagste samengevoegde en voor de personenbelasting in aanmerking komend inkomen van de kandidaat en van zijn eventuele echtgenoot, te verlagen met een door de Koning te bepalen bedrag per persoon ten laste; bij gelijk inkomen de kandidaat-koper met het grootst aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast, de oudste kandidaat.

3) de kandidaat-koper, met het laagste samengevoegd en voor de personenbelasting in aanmerking komend inkomen van hem zelf en zijn eventuele echtgenoot, te verlagen met een door de Koning te bepalen bedrag per persoon ten laste; bij gelijk inkomen, de kandidaat-koper, met het grootst aantal personen ten laste; bij gelijke personenlast, de oudste kandidaat.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten van dit artikel.

Art. 4.

De instrumenterende ambtenaar is ertoe gehouden de integrale tekst van voornoemde artikelen 2 en 3 op te nemen in de akte die verleden wordt bij de verkoop van elk onbebouwd perceel uit een verkaveling, toegestaan bij toepassing van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de stedenbouw en de ruimtelijke ordening en dit bij elke latere verkoop van deze percelen zolang zij onbebouwd zijn.

Art. 5.

Op een door de Koning te bepalen wijze, dienen de kandidaat-kopers aan de instrumenterende ambtenaar het bewijs te leveren van hun onroerend bezit zo in eigendom als in vruchtgebruik, alsmede van hun inkomsten en personenlast.

Art. 6.

Behoudens in de gevallen van een toegelaten verkoop uit de hand, geniet het gemeentebestuur, de federatie van gemeenten of de intercommunale vereniging waarvan het gemeentebestuur deel uitmaakt, alsmede de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Nationale Landmaatschappij en de door deze maatschappijen erkende vennootschappen, het recht van voorkoop bij de verkoop van een onroerend goed, waarop deze wet van toepassing is.

De Koning bepaalt de uitvoeringsmodaliteiten alsmede de inwerkingtreding van dit artikel.

Art. 7.

De Minister van Economische Zaken en de Minister van Financiën zijn belast met de uitvoering van deze wet.

27 januari 1972.

R. VAN ROMPAEY,
H. CALLEBERT,
M. DUERINCK,
G. MONARD,
M. BODE.

d'une somme à fixer par le Roi, les derniers revenus minimums cumulés du candidat et de son conjoint éventuel, imposables à l'impôt des personnes physiques;

2) au candidat acheteur qui n'a aucun logement en propriété ou en usufruit, en diminuant par personne à charge d'une somme à fixer par le Roi les derniers revenus minimums cumulés du candidat et de son conjoint éventuel, imposables à l'impôt des personnes physiques; si les revenus sont égaux, à celui qui a le plus grand nombre de personnes à charge, si le nombre de personnes à charge est égal, au candidat le plus âgé;

3) au candidat acheteur qui, en cumulant les siens et ceux de son conjoint éventuel, a les plus faibles revenus imposables à l'impôt des personnes physiques, à diminuer par personne à charge d'une somme à fixer par le Roi; si les revenus sont égaux, à celui qui a le plus grand nombre de personnes à charge; si le nombre de personnes à charge est égal, au candidat le plus âgé.

Le Roi fixe les modalités d'exécution du présent article.

Art. 4.

Le fonctionnaire instrumentant est tenu de faire figurer intégralement les textes des articles 2 et 3 précités dans l'acte à passer lors de la vente de toute parcelle non bâtie d'un lotissement permis par la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, à charge de le faire pour toute vente ultérieure de ces parcelles, aussi longtemps qu'elles ne sont pas bâties.

Art. 5.

Les candidats acheteurs sont tenus de fournir au fonctionnaire instrumentant, dans les formes à fixer par le Roi, la preuve de leur avoir immobilier tant en propriété qu'en usufruit, ainsi que de leurs revenus et du nombre des personnes à leur charge.

Art. 6.

Sauf dans les cas où la vente de gré à gré est permise, l'administration communale, la fédération de communes ou l'intercommunale dont fait partie l'administration communale, ainsi que la Société nationale du Logement, la Société nationale terrienne et les sociétés agréées par celles-ci, bénéficient d'un droit de préemption lors de la vente d'un immeuble auquel la présente loi est applicable.

Le Roi fixe les modalités d'exécution et la date d'entrée en vigueur de cet article.

Art. 7.

Le Ministre des Affaires économiques et le Ministre des Finances sont chargés de l'exécution de la présente loi.

27 janvier 1972.